

All'Ill.mo Giudice Delegato  
Dott. Federico Pani  
Tribunale di Arezzo

Oggetto: *Esecuzione Immobiliare n. 185/2016\_15/2018*

*In riferimento alla Esecuzione di cui all'oggetto, la sottoscritta Dott. Arch. Daniela SESTINI, in qualità di Esperto incaricato dal Tribunale di Arezzo, comunica che, successivamente alla Udienza del 15/01 u.s., ha provveduto a contattare nuovamente il Comune di Foiano sia telefonicamente che via pec, inviando una ulteriore richiesta di informazioni, riepilogativa, lo stesso giorno 15, (protocollata il giorno successivo.*

*a) La risposta a tale richiesta è pervenuta via pec, in data 04 Febbraio 2025, dopo vari confronti telefonici e un incontro in presenza presso il Comune di Foiano.*

*Tale risposta individuava:*

- 1) Il prezzo massimo di cessione in € 180.071,71;*
- 2) Il prezzo massimo di locazione in: € 6.932,76 euro annui;*

*rimandando per i vincoli soggettivi alla normativa di settore;*

- 3) Non individuava l'eventuale costo del procedimento di affrancazione.*

*Il deposito della risposta del Comune è stato effettuato in pct, il giorno 06/02/2025, e contemporaneamente inviato sia all' [redacted] che all'Avv. Marraghini, Delegato.*

*b) Successivamente, il Delegato alla Vendita Avv. Paola Marraghini ha fatto pervenire una richiesta di ulteriori chiarimenti. che la scrivente ha provveduto ad inviare al Comune di Foiano.*

*In sostanza il Delegato rilevava:*

*- i limiti soggettivi di cui alla convenzione originaria non sono riproposti nella modifica alla convenzione del 2020 e comunque mi risulterebbero non più sussistenti per effetto dell'abrogazione dell'art. 35 comma 18 della legge 865 del 1971.*

*- è necessario che il Comune chiarisca se sussiste la possibilità di eliminare i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione (art. 31 comma 49 bis L 448/98)*

*c) Inoltrata la richiesta di chiarimenti al Comune il giorno 14/02/2025, il Comune scrive:*

- il regime di proprietà: è già stato evidenziato nella mia comunicazione del 04 c.m. (prot. 2124/2025) che con la Convenzione del 18.04.2000 le parti hanno pattuito con gli artt. 1 e 2 la cessione della piena proprietà dell'area sopra la quale sono stati edificati gli alloggi di che trattasi;*
- il regime dei vincoli convenzionali: la possibilità di procedere alla rimozione dei vincoli di*



prezzo massimo di cessione e del canone di locazione è disciplinata dalla normativa nazionale, attualmente contenuta all'art. 1 del DM n. 151/2020 del Ministero Economia e Finanze che si allega.

d) *Successivamente alla risposta il Delegato ha rilevato la necessità di ulteriori chiarimenti:....”* per poter mettere in vendita l'immobile con una completa informazione ai potenziali interessati ritengo che sia necessario che il Comune calcoli il costo ad oggi per l'affrancazione dell'immobile e che chiarisca anche l'aspetto dei vincoli soggettivi”....

*A questa ultima richiesta il Comune in data 29/04/2025, ha inviato l'ultima comunicazione.*

*Essa recita:*

**OGGETTO:**

**RISCONTRO - RICHIESTA ULTERIORI INFORMAZIONI PER CESSIONE DI UN ALLOGGIO SITO IN AREA PEEP. VIA G. DI VITTORIO 90 A FOIANO DELLA CHIANA.**

*Vista la Sua richiesta pervenuta con pec del 17.03 c.a. con quale vengono richiesti ulteriori chiarimenti con la presente, nel richiamare quanto già illustrato con le nostre precedenti pec, si risponde a quanto richiesto:*

**A) “indicare i vincoli oggi presenti ed in particolare fornire chiarimenti sulla sussistenza di vincoli di natura soggettiva che non sono riproposti nella modifica dell'anno 2020 e che risulterebbero eliminati per effetto dell'abrogazione dell'art. 35 comma 18 della legge 865 del 1971”**

*Premesso che nel quesito viene fatto riferimento alla “modifica dell'anno 2020” che non trova supporto documentale, si ritiene che per mero errore di battitura volevate riferirvi alla convenzione del 2000.*

*Si ritiene che le parti della prima convenzione del 1996 (rep. 43850) che non siano state oggetto di modifica ad opera della seconda convenzione del 2000, siano ancora valide. Tuttavia, chiaramente, non troverà più applicazione la normativa abrogata1 (comma 18 art. 35 L. 865/1971) che recitava:*

*“L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del comune o consorzio di comuni la somma di cui al comma precedente, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'ufficio tecnico erariale secondo i criteri di cui al sedicesimo comma del presente articolo. Il versamento della somma può essere effettuato, decorso il termine di 20 anni, direttamente dal proprietario, al comune o consorzio di comuni, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio”;*



Dato atto di quanto sopra, dall'esame dei testi delle due convenzioni, si rileva che:

- entrambe sono state stipulate in data posteriore alla suddetta abrogazione avvenuta nell'anno 1992;

- in merito alla tematica della concessione in locazione dell'immobile de quo, l'art. 4 della Convenzione del 2000 (che ha sostituito l'art. 10 della Convenzione del 1996) non pare riportare quanto era disposto nella normativa abrogata sopra richiamata e per cui l'articolo di che trattasi è da ritenersi ancora vigente;

- l'art. 7 della Convenzione del 1996, che si riferisce ai vincoli soggettivi degli acquirenti, non ha subito modifiche ad opera della seconda convenzione per cui è da ritenersi ancora valido e testualmente recita:

*"gli alloggi costruiti dovranno essere ceduti solamente ai soggetti che abbiano al momento dell'acquisto i requisiti stabiliti dalla vigente legislazione";*

- in merito alle cessioni successive alla prima, trova oggi applicazione l'art. 3 della convenzione del 2000 che stabilisce *"in forza al trasferimento degli alloggi, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa subentrano nella posizione giuridica dell'assegnatario relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dalla presente Convenzione"*.

Pertanto dal dato testuale delle convenzioni pare risultare che **gli acquirenti successivi al primo:**

- ex art. 3 della convenzione del 2000 *"subentrano nella posizione giuridica dell'assegnatario relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dalla presente Convenzione";*

- ex art. 7 della Convenzione del 1996 *"gli alloggi costruiti dovranno essere **ceduti solamente ai soggetti che abbiano al momento dell'acquisto i requisiti stabiliti dalla vigente legislazione**";*

Come già rappresentato nelle precedenti risposte ai Vostri quesiti, si ribadisce nuovamente che i requisiti soggettivi ad oggi presenti in forza delle suddette convenzioni sono quelli indicati nella legislazione vigente. La possibilità di procedere alla rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e del canone di locazione è disciplinata dalla normativa nazionale, attualmente contenuta all'art. 1 del DM n. 151/2020 del Ministero Economia e Finanze che si è già inviata in allegato alla nostra precedente pec del 14.02.2025.

**B) "che sia indicato il costo dell'affrancazione dell'immobile dai vincoli soggettivi sussistenti"**

Come già evidenziato nelle precedenti comunicazioni, si ricorda che con la Convenzione del 2000 (artt. 1 e 2) il Comune di Foiano della Chiana ha ceduto la piena proprietà alla ,



dell'area su cui è stato edificato il condominio all'interno del quale si trova l'appartamento de quo.

Ed infatti si evince chiaramente - alla pagina n. 5 dell'atto di assegnazione di alloggio - che la [redacted] "assegna e trasferisce in proprietà al socio signor [redacted] il quale accetta ed acquista per la piena proprietà dell'intero il seguente bene immobile in Comune di Foiano della Chiana".

Pertanto, non si deve provvedere a calcolare il costo di affrancazione.

Si allegano alla presente le richieste del Delegato e le Risposte del Comune di Foiano.

Con Osservanza

Arezzo 04/05/2025

Dott. Arch. Daniela Sestini



ARCHITETTO DANIELA SESTINI  
tel. 0575 [redacted]  
Via Vittorio Veneto, n. 69, 52100 - Arezzo -

e-mail: [redacted]  
Pec: [redacted]

